



## LXXV PLENO REGISTRAL

### SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 9:00 de la mañana del día martes 14 de junio de 2011, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de 13 vocales: Rosario Guerra Macedo, Presidenta, Nora Mariella Aldana Duran, Secretaria Técnica, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Andrea Paola Gotuzzo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Fredy Luis Silva Villajuan, Fernando Tarazona Alvarado, Rolando Acosta Sánchez, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Morgan Plaza, Samuel Gálvez Troncos, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano y Martha del Carmen Silva Díaz.

#### LUGAR:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

#### TEMA DE AGENDA:

**OTORGAMIENTO DE PODERES POR COMUNIDAD CAMPESINA, PARA DISPOSICIÓN DE TIERRAS A FAVOR DE PERSONAS QUE NO EJERCEN CARGO DIRECTIVO.**

Se convocó al Pleno debido a la existencia de continuas observaciones en primera instancia respecto a los referidos temas, siendo que el Tribunal Registral acogió de manera reiterada los siguientes criterios:

"El ejercicio del cargo directivo es independiente del poder que pueda otorgarse ya que, a menos que las normas legales o estatutarias así lo establezcan, el integrante del órgano directivo no ejerce de manera individual la representación de la persona jurídica, salvo que se le otorgue poder en dicho sentido e inversamente, no es necesario ser miembro de la directiva para ser designado representante de la persona jurídica".

"Las normas que regulan a las comunidades campesinas permiten que éstas puedan realizar actos de disposición respecto de sus tierras, no habiéndose establecido restricción alguna a la posibilidad de otorgar poderes para efectuar actos de disposición, gravamen o arrendamiento, por lo que si estos actos se realizan continuamente o no, no es un aspecto que se encuentra comprendido en la calificación del título. Lo que sí se encuentra dentro de la calificación es la



verificación del cumplimiento del quórum para la disposición de tierras de la comunidad exigido por el artículo 10 de la Ley N° 26505°.

Resoluciones que lo sustentan: Res. 012-2000-ORLC/TR del 24/1/2000, Res. 460-2007-SUNARP-TR-L del 13/7/2007 y Res. 230-2008-SUNARP-TR-L del 29/2/2008, Res. 358-2011-SUNARP-TR-L, Res. 377-2011-SUNARP-TR-L.

08:30 a.m. Instalación del Pleno

09:00 a.m. Inicio del debate

12:00 a.m. Balance del debate / conclusiones preliminares

01:00 p.m. **RECESO PARA EL REFRIGERIO**

02:00 p.m. Reinicio del debate

03:30 p.m. Votación

04:00 p.m. Clausura

#### INSTALACIÓN:

Con la asistencia de 13 Vocales y con la dispensa de los Vocales de la V Sala, que se encuentran en informe oral, se instala el Pleno, por lo que se les invoca que remitan sus opiniones del tema a tratar

El Vocal **Fernando Tarazona** interviene y señala que:

El Artículo 7 de la Ley N° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, señala lo siguiente:

**Artículo 7.-** Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado.

El territorio comunal puede ser expropiado por causa de necesidad y utilidad públicas, previo pago del justiprecio en dinero. Cuando el Estado expropie tierras de la Comunidad Campesina con fines de irrigación, la adjudicación de las tierras irrigadas se hará preferentemente y en igualdad de condiciones a los miembros de dicha Comunidad.



Debe tenerse en cuenta que dicha norma se aprobó estando vigente la Constitución de 1979, la misma que establecía la siguiente regulación de las comunidades campesinas:

**Artículo 161.-** La Comunidades Campesinas y Nativas tienen existencia legal y personería jurídica. Son autónomas en su organización, trabajo comunal y uso de la tierra, así como en lo económico y administrativo dentro del marco que la ley establece. El Estado respeta y protege las tradiciones de las Comunidades Campesinas y Nativas. Propicia la superación cultural de sus integrantes.

**Artículo 162.-** El Estado promueve el desarrollo integral de las Comunidades Campesinas y Nativas. Fomenta las empresas comunales y cooperativas.

**Artículo 163.-** Las tierras de las Comunidades Campesinas y Nativas son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables, salvo ley fundada en el interés de la Comunidad, y solicitada por una mayoría de los dos tercios de los miembros calificados de esta, o en caso de expropiación por necesidad y utilidad públicas. En ambos casos con pago previo en dinero. Queda prohibido el acaparamiento de tierras dentro de la Comunidad.

No obstante, el año 1993 entra en vigencia la Constitución Política que nos rige actualmente, la cual varía la regulación de las comunidades campesinas y nativas estableciendo en artículo único (Art. 89), lo siguiente:

**Artículo 89. -** Las Comunidades Campesinas y Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece . La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior. El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas. **(Lo subrayado es nuestro).**

La diferencia primordial entre la normativa sobre comunidades campesinas que preveía la constitución de 1979 con la actual constitución de 1993 salta a la vista, es decir, las tierras de las comunidades ya no tienen como regla su inalienabilidad. A partir de la Constitución Política de 1993 las comunidades campesinas pueden en uso de su autonomía disponer libremente de las tierras de su propiedad, en el marco legal correspondiente.

El marco legal que permite a las comunidades campesinas disponer libremente de sus tierras se dio en fecha posterior a la dación de la Ley de Comunidades Campesinas, Ley N° 24656, y su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-91-TR, y está conformado por las leyes de desarrollo constitucional N° 26505 y N° 26845.

Al respecto, la Ley N° 26505, Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las



Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas, publicada el 18/7/95, establece el marco normativo de las tierras de las comunidades campesinas, señalándose en su artículo 1 que " *La presente Ley establece los principios generales necesarios para promover la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas* ", en su artículo 2 que "(...) *El régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el Código Civil y la presente Ley.* " y en el artículo 3 que " *Las garantías previstas en los Artículos 70 y 88 de la Constitución Política significa que por ningún motivo se podrá imponer limitaciones o restricciones a la propiedad de las tierras distintas a las establecidas en el texto de la presente Ley.* "

4

Por lo expuesto, en el contexto del ordenamiento jurídico vigente el artículo 7 de la Ley N° 24656 no puede interpretarse de manera aislada del resto de las disposiciones legales de jerarquía constitucional y legal dadas en fecha posterior que regulan la misma materia. Téngase en cuenta que en virtud del principio de legalidad (Art. IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444), la actuación de los funcionarios de la administración (incluidos Registradores Públicos y Vocales del Tribunal Registral), debe darse dentro del marco constitucional y legal vigente al momento de emitir los actos administrativos correspondientes.

5

En este sentido, en relación a la transferencia de terrenos de las comunidades campesinas debe estarse a lo establecido en los artículos 10 y 11 de la Ley N° 26505, que señalan lo siguiente:

**"Artículo 10.-** Las Comunidades Campesinas y la Comunidades Nativas deberán regularizar su organización comunal de acuerdo con los preceptos Constitucionales y la presente Ley.

Tratándose de tierras de propiedad de las Comunidades Campesinas de la Costa, la regularización del derecho de propiedad se regirá por las siguientes normas:

a) Para la adquisición en propiedad por parte de poseionarios comuneros sobre la tierra que poseen por más de un año, el acuerdo de Asamblea General de la Comunidad requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los comuneros poseionarios con más de un año. Para los efectos de la adquisición por el actual poseionario, la entrega de las parcelas se acredita con el documento extendido por la Comunidad a su favor.

b) Para la adquisición en propiedad por parte de miembros de la comunidad no poseionarios o de terceros así como para gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto de disposición sobre las tierras comunales de la Costa se requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los miembros asistentes a la Asamblea instalada con el quórum correspondiente. "



**Artículo 11.-** Para disponer, gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto sobre las tierras comunales de la Sierra o Selva, se requerirá del Acuerdo de la Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de todos los miembros de la Comunidad

Por tanto, en lo que se refiere a los actos de disposición, gravamen y arrendamiento de terrenos de las comunidades campesinas, las normas aplicables son los artículos 10 y 11 de la Ley N° 26505, y no el artículo 7 de la Ley N° 24656.

De esta manera, conforme al inciso b) del artículo 10 de la Ley N° 26505, para la venta de inmuebles de las comunidades Campesinas de la costa basta con que la apruebe la asamblea general con el quórum correspondiente y una mayoría de no menor del 50% de los miembros asistentes a dicha asamblea.

No existiendo, por lo tanto, norma expresa que prohíba a las comunidades campesinas otorgar poderes de enajenación en favor de personas naturales u otorgar poderes de enajenación de inmuebles en forma general, y teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley N° 26505, en el sentido que la propiedad agrícola se rige por el Código Civil y la referida ley, no pudiendo imponerse limitaciones o restricciones a la propiedad de las tierras distintas a las establecidas en la Ley N° 26505, es que creemos que no existe impedimento para inscribir dichos poderes otorgados por comunidades campesinas, debiendo de exigirse sólo el cumplimiento del quórum y mayoría establecido.

Dicho criterio fue establecido en las resoluciones Nos.460-2007-SUNARP-TR-L, 358-2011-SUNARP-TR-L y 377-2011-SUNARP-TR-L.

Asimismo, el Vocal **Fernando Tarazona** añade lo siguiente:

En relación a la posibilidad de que las comunidades campesinas otorguen facultades de disposición en favor de personas distintas a lo directivos, existe criterio reiterado del Tribunal Registral en el sentido de la procedencia del otorgamiento de dichos poderes.

Así, tenemos que en la Resolución N° 012-2000-ORLC/TR del 24/1/2000 -referido en el numeral 4 del Análisis de la Resolución N° 460-2007-SUNARP-TR-L-, el Tribunal Registral señaló lo siguiente:

*"(...) debe también definirse si el poder otorgado a un directivo cesa en el ejercicio de sus funciones, ya sea por conclusión del período para el que fue elegido o por renuncia, remoción, separación o cualquier otra causal , o si por el contrario, el poder sigue vigente mientras no sea expresamente revocado; (...) el ejercicio del cargo directivo es independiente del poder que pueda otorgarse, ya que -a menos que las normas legales o estatutarias así lo establezcan- el integrante el órgano directivo no ejerce de manera individual la representación de la persona jurídica salvo que se otorgue poder en dicho sentido- e inversamente, no es necesario ser miembro de la directiva para ser designado representante de la persona jurídica; así, el Reglamento de la Ley*



*General de Comunidades Campesinas distingue ambos conceptos en el Art. 24, al señalar que el padrón comunal contendrá la fecha de admisión del comunero calificado "con indicación de los que ejerzan cargo directivo o representación "".*

En la Resolución N° 377-2011-SUNARP-TR-L del 18/3/2011 se señaló, en el numeral 4 del Análisis, en relación a la Comunidad Campesina de Asia:

*"(...) a efectos de la mejor realización de sus diferentes actividades, la Comunidad puede otorgar poderes a diversas personas, entre los que pueden encontrarse los mismos integrantes de la directiva comunal. En este último supuesto cabe distinguir si el poder otorgado es en calidad de integrante de la directiva comunal supuesto en el cual el poder se extingue al vencimiento del período de funciones para el que fue elegido o, no obstante ser integrante de la directiva comunal, el poder se otorga en calidad de persona natural, supuesto en el cual el poder subsistirá aunque concluya el período de funciones para el que fue elegido directivo.*

*Cabe señalar que no existe disposición legal que establezca que los poderes otorgados por la Comunidad a favor de los integrantes del consejo directivo sean por su condición de tales y o a título personal"*

Igualmente, en el Primer Pleno del Tribunal Registral realizado los días 13 y 14 de setiembre de 2002, y publicado en el diario oficial El Peruano el 22/1/2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### **VIGENCIA DEL PODER OTORGADO A MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

*"Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el periodo del mandato para el que fueron elegidos".*

El referido precedente ha sido aplicado por las Salas del Tribunal Registral tanto a las cooperativas, como a otras personas jurídicas, tales como asociaciones y comunidades campesinas, esto es que se hace la distinción entre facultades otorgadas por la persona jurídica a los miembros de sus consejos directivos, en su condición de tales, de tal modo que al concluir el mandato para el cual fueron elegidos se entienda que los poderes respectivos han quedado sin efecto; de las facultades otorgadas por la persona jurídica a los miembros de sus consejos directivos, no en su calidad de tales, sino como si se tratara de cualquier persona natural, caso en el cual no puede concluirse que al finalizar su mandato, los poderes o facultades otorgadas han quedado sin efecto.

La discriminación antes indicada se efectúa para la calificación registral de actos realizados por el o los apoderados de la persona jurídica relativos a la transferencia de la propiedad de bienes, donde resulta necesario determinar si los representantes de la persona jurídica contaban o no con facultades vigentes al momento del otorgamiento de los títulos traslativos correspondientes.



El criterio antes señalado ha sido acogido en el último párrafo del artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, aprobado mediante Resolución N° 086-2009-SUNARP-SN:

*"Cuando se otorga poder a una persona en razón del ejercicio de un cargo legal o estatutario, el poder se extingue cuando cesa en el cargo, salvo disposición diferente del estatuto o del mismo poder".*

En resumen, las personas jurídicas pueden conferir poderes a sus administradores o integrantes de los consejos directivos, asumiéndose que el poder se confiere al cargo respectivo (por ejemplo Presidente del Consejo Directivo, Gerente o Director, etc.), caso en el cual estaríamos ante la representación orgánica. Pero, asimismo, las personas jurídicas pueden conferir poderes a estos individuos con independencia de su calidad de administradores o miembros de los consejos directivos, caso en el que nos encontraríamos ante la representación voluntaria.

Este criterio, de aplicación extensiva del referido precedente a las Comunidades Campesinas, fue establecido por el Tribunal Registral en la Resolución N° 230-2008-SUNARP-TR-L del 29/2/2008, al señalar en su pie de página N° 6:

"El precedente antedicho se emitió al resolver una apelación referida a un título en el que se actuaba en ejercicio de un poder otorgado a los miembros del consejo de administración de una cooperativa. Sin embargo, resulta aplicable por analogía a los casos en los que se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros de una junta directiva de una Comunidad Campesina. Así, en una cooperativa el órgano directivo es el consejo de administración, mientras en una comunidad campesina el órgano directivo es la junta directiva comunal. En tal sentido, en dicho supuesto debe entenderse que el poder ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período de mandato para el que fueron elegidos. Asimismo, debe tenerse en cuenta que las personas jurídicas tienen la potestad de otorgar poderes, a cualquier persona. Cuando el poder es otorgado a una persona que no ejerce cargo directivo o gerencial alguno al interior de la persona jurídica, resulta claro que ha sido otorgado en su calidad personal, y permanecerá vigente mientras no sea revocado, salvo que se haya otorgado por un plazo determinado, en cuyo caso permanecerá vigente hasta el vencimiento del plazo (o antes de dicha fecha, si fuera revocado). En cambio, cuando se otorga poder a una persona que ejerce cargo directivo al interior de la persona jurídica, surgía la duda respecto a si dicho poder permanecía vigente o no al concluir sus funciones como directivo. El precedente antes citado estableció en dicho supuesto, que el poder no sigue vigente cuando fue otorgado a la persona en su calidad de miembro del órgano directivo. En tal sentido, al inscribirse los poderes otorgados por personas jurídicas a quienes ejercen cargo directivo o gerencial, debe el Registrador evaluar (del contenido del título), si el poder fue otorgado a la persona en calidad de miembro del órgano directivo, o si por el contrario, fue otorgado sin vinculación alguna al ejercicio de dicho cargo". (El subrayado es nuestro).

En el caso de la Resolución N° 460-2007-SUNARP-TR-L del 13 de julio de 2007, la



Sala determinó sobre la base del título 2799-2007 que las facultades conferidas por la asamblea general de la Comunidad Campesina de Asia a los miembros de su directiva comunal lo fueron no en su condición de tales, es decir las facultades no se dieron para que actuaran en ejercicio de su cargo, sino como si se tratara de una persona natural (representación voluntaria). Este supuesto como hemos indicado no se encuentra prohibido por la ley, pudiendo cualquier persona jurídica otorgar este tipo de poderes sea a sus directivos o representantes o a favor de cualquier otra persona que no reúna estas cualidades.

El tema de la representación orgánica y la representación voluntaria en una persona jurídica forma parte de su capacidad de ejercicio o mejor dicho asumiendo que una persona jurídica tiene la posibilidad de otorgar estos tipos de representación, podremos entender si tiene o no capacidad de ejercicio. En el caso de una comunidad campesina, como cualquier otra persona jurídica, creemos que no existen limitaciones legales para conferir la representación voluntaria, esto es que se otorguen poderes a una persona con independencia de su relación con dicha persona jurídica (si es o no integrante de la directiva comunal).

Así, Juan Espinoza Espinoza. Derecho de las Personas. Gaceta Jurídica. Cuarta Edición, Mayo 2004, pág. 676. , señala: *"Se debe distinguir, como ya lo señalara en otra sede, la representación orgánica, que corresponde a los directivos de la persona jurídica y en la cual los poderes se confieren al cargo (u órgano), por ejemplo, al gerente, al director o al presidente del consejo directivo, de la representación voluntaria, en la cual se confiere el poder a una persona, independientemente de su relación con dicha persona jurídica. Es a partir de estos tipos de representación, que podemos entender si efectivamente la persona jurídica tiene capacidad de ejercicio: si el representante actúa dentro del ejercicio de sus funciones, el acto (o negocio) celebrado -en materia de validez y eficacia- es como si lo hubiera ejercido la propia persona jurídica. Si, caso contrario, el representante se excede en el ejercicio de sus funciones, dicho acto (o negocio) no puede imputarse a la persona jurídica. Es aquí cuando, siguiendo la fábula de Galgano, que desarrollaré posteriormente, el hombre se convierte en esclavo de su propia creación: desde el punto de vista formal ha creado un sujeto al cual ha dotado de capacidad (tanto en su aspecto estático como dinámico). Este modelo jurídico permite afirmar desde un plano formal que la persona jurídica tiene tanto capacidad de goce como de ejercicio"*.

**La Presidenta del Tribunal Registral interviene y señala que:**

La sesión del Pleno será suspendida a la 1:00 p.m. y se retomará a las 2:30 p.m., a partir de las 3:00 p.m., será presidida por el Vicepresidente Fernando Tarazona, pues la suscrita fue citada por el Superintendente Adjunto a las 4:00 p.m.

Siendo las 2:30 de la tarde del día martes 14 de junio de 2011, se reanuda el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de 15 vocales: Fernando Tarazona Alvarado, Nora Mariella Aldana Duran, Luis Alberto





Aliaga Huaripata, Jorge Luis Tapia Palacios, Andrea Paola Gotuzzo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Fredy Luis Silva Villajuan, Pedro Álamo Hidalgo, Rolando Acosta Sánchez, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Morgan Plaza, Samuel Gálvez Troncos, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Martha del Carmen Silva Díaz y Raúl Delgado Nieto.

El Vocal **Fernando Tarazona** interviene y señala lo siguiente:

A continuación les transcribo la posición de la Superintendencia Adjunta referente al otorgamiento de facultades de enajenación en forma general:

En los párrafos 11, 12, 13 y 14 del ítem 5.a) de la Resolución N° 014-2011-SUNARP/SA, se señala lo siguiente:

*H*  
*SA*  
"Siendo así, el poder que se presentó ante el Registro establece que la representación que se otorga está referida para que en nombre y representación de la Comunidad Campesina de Asia, de manera conjunta y entre otras atribuciones "adquiera, grave, done, enajene o permute bienes muebles, inmuebles, semovientes y otros, a título oneroso o gratuito, por los precios, plazos, formas de pago, demás modalidades que vienen a convenir; pague o perciba los precios de las operaciones aún cuando hubiera plazos en el pago, otorgue recibos, cartas de pago y cancelaciones, la obligue o desobligue por evicción o saneamiento; acepte y constituya toda clase de derechos reales, sobre todos los bienes de la poderdante".

En consecuencia, puede afirmarse que la Asamblea General otorgó un poder amplio para la disposición de los predios, sin especificar o señalar indicios de identidad de los bienes.

Por otro lado, el Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas menciona que una de las funciones de la directiva comunal es solicitar a la Asamblea General la autorización expresa para disponer o gravar los bienes y ventas de la Comunidad. Por ello, se puede afirmar que no podía solicitarse la autorización de disposición de todos los "predios de la comunidad" sino que el bien debería ser perfectamente identificado y ello debería considerarse en el acuerdo. Dicho esto, en cuanto al acto de apoderamiento, la Asamblea General sólo podía otorgar poder en los términos y condiciones que el Reglamento antes mencionado le facultaba la autorización para la disposición de sus bienes, pues sobre ello se encontraba plenamente legitimada. En otros términos, resultaba indispensable especificar los alcances del poder en forma EXPRESA a efectos que los asociados tomen conocimiento exacto de la agenda a tratarse y sobre los que se está enajenando, en salvaguarda de los fines de las comunidades campesinas establecidas en el artículo 6 de su estatuto.

Entendiendo que el Tribunal Registral debió interpretar el Código Civil de manera concordada con el Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas; y con ello, evidenciar el exceso cometido en el acto de apoderamiento que se



presentaba ante el Registro, se ha inobservado de manera expresa las normas glosadas. De esta manera, los Vocales encausados se encontraban en la responsabilidad comprender el ordenamiento jurídico de manera sistemática". (El subrayado es nuestro).

Asimismo, el Vocal Fernando Tarazona expone lo siguiente:

La Superintendencia Adjunta ha expuesto más argumentos en la Resolución N° 01-2011-SUNARP/SA para entender que no se pueden inscribir facultades de disposición sin que se especifique el predio materia de venta:

Ahora bien, la Constitución Política ha establecido en cuanto a las Comunidades Campesinas y el derecho de propiedad lo siguiente:

**Artículo 70°.** El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

**Artículo 89°.** Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas.

Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.

El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas".

Agregado a ello, la Ley General de Comunidades Campesinas - Ley 24656, en cuanto al régimen de protección de tierras, ha establecido lo siguiente:

**Artículo 7.-** Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado'

En este sentido, el Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas señala en su artículo 60 numeral k), que es una de las funciones de la directiva comunal lo siguiente:



*"Solicitar a la asamblea general la autorización expresa para disponer o gravar los bienes y ventas de la Comunidad, así como para celebrar transacciones y actos para los que se requiere poder especial".*

*Asimismo, el artículo 63, numeral i), de la misma norma define las funciones del Presidente de la directiva comunal, siendo una de ellas que:*

*"El presidente conjuntamente con el tesorero suscribe los contratos y demás instrumentos por lo que se obligue a la comunidad".*

*Finalmente, el artículo 47, literal a), de dicha norma reglamentaria expone que es una atribución de la Asamblea General:*

*Autorizar al Presidente de la Directiva Comunal que solicite la adjudicación de tierras a título oneroso, las transacciones y conciliaciones sobre tierras que pretenda la Comunidad, así como el deslinde y titulación del territorio comunal".*

*De esta forma se entiende que las Comunidades Campesinas tienen un tratamiento especial ya que son organizaciones de interés público que persiguen la promoción de su desarrollo integral; por lo que, ante los actos de disposición de su patrimonio comunal, ello no puede considerarse como simples actos particulares, sino que éstas facultades así como otras conexas (como la representación o el mandato) deberán ser conceptualizadas conforme a la finalidad prevista por la Ley General de Comunidades Campesinas - Ley 24656, y utilizando un método de interpretación sistemática que maximice los principios y valores constitucionales contenidos para este tipo de organizaciones sociales.*

*Cabe precisar que el propio sistema comunal es un aparato institucional conformado por un conjunto de relaciones sociales, de costumbres internamente asimiladas, de obligaciones y derechos pautados y asumidos como parte de su ritmo de vida. Por ello, y estableciéndose una vida en comunidad, ellos pueden asumir costos referidos a su producción agrícola, sea por el nivel económico de sus integrantes o las afectaciones que pueda generar el entorno climático. En consecuencia, la protección y uso de la tierra resulta de vital importancia en sociedades como éstas, y ello ha sido recogido por la propia legislación sobre la materia.*

*En orden a ello, el Reglamento de las Comunidades Campesinas ha especificado el órgano competente para otorgar la autorización expresa para disponer o gravar los bienes de la Comunidad, así como para celebrar transacciones y actos para los que se requiere poder especial. De esta forma, y entendiendo el régimen jurídico aplicado a este tipo de organizaciones, si se puede otorgar poder hacia otras personas para ejercer dichas facultades,- ello deberá realizarse en los términos y limitaciones inicialmente configurados para la persona o el órgano que emite el respectivo acto de apoderamiento.*

*En efecto, cuando el artículo 145 del Código Civil señala como origen de la representación que "el acto jurídico puede ser realizado mediante representante,*



salvo disposición contraria de la ley. La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley trae consigo una idea de legitimación, es decir, que el representante actuará conforme a las atribuciones y derechos con los que contaba el representado y en los términos señalados en el acto de poder.

Esto resulta importante en el presente análisis pues la Asamblea General sólo podía otorgar poder para la disposición de tierras en los propios términos y condiciones que se le impone a dicho órgano según el Estatuto o el propio Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas; en consecuencia, el acto de poder debe ser concordante con ello y esto debería ser evaluado fundamentalmente por el funcionario registral pues nadie puede otorgar derecho que - inicialmente - no se encuentra considerado para sí.

Siendo así, el poder que se presentó ante el Registro establece que la representación que se otorga está referida para que en nombre y representación de la Comunidad Campesina de Asia, de manera conjunta y entre otras atribuciones "adquiera, grave, done, enajene o permute bienes muebles, inmuebles, semovientes y otros, a título oneroso o gratuito, por los precios, plazos, formas de pago, demás modalidades que vienen a convenir; pague o perciba los precios de las operaciones aún cuando hubiera plazos en el pago, otorgue recibos, cartas de pago y cancelaciones, la obligue o desobligue por evicción o saneamiento; acepte y constituya toda clase de derechos reales, sobre todos los bienes de la poderdante". En consecuencia, puede afirmarse que la Asamblea General otorgó un poder amplio para la disposición de los predios, sin especificar o señalar indicios de identidad de los bienes.

Por otro lado, el Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas menciona que una de las funciones de la directiva comunal es solicitar a la Asamblea General la autorización expresa para disponer o gravar los bienes y ventas de la Comunidad. Por ello, se puede afirmar que no podía solicitarse la autorización de disposición de todos los "predios de la comunidad" sino que el bien debería ser perfectamente identificado y ello debería considerarse en el acuerdo.

Dicho esto, en cuanto al acto de apoderamiento, la Asamblea General sólo podía otorgar poder en los términos y condiciones que el Reglamento antes mencionado le facultaba la autorización para la disposición de sus bienes, pues sobre ello se encontraba plenamente legitimada. En otros términos, resultaba indispensable especificar los alcances del poder en forma EXPRESA a efectos que los asociados tomen conocimiento exacto de la agenda a tratarse y sobre lo que se está enajenando, en salvaguarda de los fines de las comunidades campesinas establecidas en el artículo 6 de su Estatuto.

Entendiendo que el Tribunal Registral debió interpretar el Código Civil de manera concordada con el Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas; y con ello, evidenciar el exceso cometido en el acto de apoderamiento que se presentaba ante el Registro, se ha inobservado de manera expresa las normas



*glosadas. De esta forma, los Vocales encausados se encontraban en la responsabilidad comprender el ordenamiento jurídico de manera sistemática.*

*Es deber de esta Superintendencia Adjunta señalar que si bien es cierto que tanto los Registradores y miembros del Tribunal Registral tienen el deber de propiciar y facilitar las inscripciones de los Títulos ingresados en el Registro, también tienen el deber de motivar sus decisiones en atención al ordenamiento constitucional y las disposiciones legales que imperan sobre nuestro sistema registral.*

El Vocal **Rolando Acosta** interviene señalando que:

1) La posición interpretativa en que se sustenta el precedente propuesto compatibiliza perfectamente con el ordenamiento vigente. Es más: la posibilidad que la Comunidad otorgue poder a favor de personas que no forman parte de la directiva comunal está expresamente contemplada por el art. 9 de la Ley 26845, en cuanto señala que:

"El representante legal de la Comunidad Campesina de la Costa o el designado por ella para dar cumplimiento a los acuerdos a que se refiere la presente Ley y, dentro del plazo de quince (15) días hábiles de recibidos los planos y memorias descriptivas, procederá a otorgar los respectivos contratos de transferencia de los derechos de propiedad, de acuerdo al formato que se establezca en el reglamento de la presente Ley".

Se trata, evidentemente, de una alternativa: la Comunidad puede otorgar los títulos de adjudicación a través de su representante legal (presidente de la directiva) o a través de un tercero facultado al efecto por la asamblea comunal.

2) Estoy en completo desacuerdo con discutir en un pleno la posición interpretativa de la Superintendencia Adjunta, por numerosas razones que ya hemos discutido y compartido en otro Pleno y a raíz de los últimos acontecimientos, y que no vamos a detallar. Y no sólo porque eso equivale a darle voz y admitir las irregulares intromisiones de la Superintendencia en la formación del criterio del Tribunal, sino por el peligro que encierra esta discusión: ¿y si no se aprueba el criterio propuesto? Ello equivaldría a dar un espaldarazo a la "interpretación" (¿cuál?) de la Superintendencia Adjunta y, sobre todo, a la sanción impuesta. Sé que en este caso no va a ser así, pero nadie asegura que en un caso futuro el Pleno tenga esa misma "comunidad de criterio".

Tenemos casi 9 años trabajando como un solo Tribunal, y en este lapso no han sido escasas las oportunidades en que hemos estado de acuerdo en uno u otro sentido interpretativo, pero no los hemos aprobado como precedentes por muchos motivos, entre ellos la conveniencia: no conviene enmendarle la plana al Directorio, no conviene esto, no conviene lo otro. ¿Y si en la próxima oportunidad no conviene "incomodar" al Superintendente Adjunto y mejor es comulgar con la rueda de molino que propone?



No podemos trabajar así. Por lo menos creo que algunos no podemos. No podemos pensar con el permanente temor que nuestro pensamiento no sea compartido no sólo por la Superintendencia, sino también por el resto del Tribunal. Por el bienestar y la institucionalidad del Tribunal no podemos admitir tal cosa. Hace unos días alguien me comentó lo siguiente: "La reversión la aceptarían para los casos de la Selva y la Sierra, pero no para la zona de playa de Tumbes y Piura". ¿Razones? Una sola: la diferencia abismal del valor de los terrenos entre la Selva y las playas del norte.

Por eso, planteo como cuestión previa que se vote si es que corresponde discutir en un Pleno no las posiciones discrepantes de dos Salas del Tribunal, legitimadas por la ley para interpretar el ordenamiento legal, sino las posiciones de un no legitimado (la Superintendencia) con la del Tribunal entero (puesto que existen resoluciones reiteradas y uniformes sobre el tema).

El Vocal **Fernando Tarazona** interviene y señala lo siguiente:

La razón de la presente convocatoria no se debe a la posición de la Superintendencia Adjunta (SA), sino al hecho que a pesar que existen resoluciones reiteradas del TR en el sentido de la procedencia de las inscripciones de poderes otorgados por comunidades campesinas en favor de personas naturales como también la procedencia de poderes de enajenación sin especificación de inmuebles, sin embargo en primera instancia se sigue observando.

Así, tenemos que en el título N° 2011-691 de Cañete, referido a una compraventa e independización que otorga la Comunidad Campesina de Cañete, y que dio motivo para la convocatoria al presente Pleno, el registrador formula la siguiente observación:

En dicha esquila se indica lo siguiente:  
*"2. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 24656 (Ley General de Comunidades Campesinas) concordado con el Art. 10 de la Ley 26505 (Ley de Inversión Privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional u de las comunidades Campesinas y Nativas), las tierras de las comunidades campesinas son inembargables, imprescriptibles e inalienables; estableciéndose como única excepción a esta regla general, el permitir para el caso de las tierras de propiedad de las Comunidades campesinas de la Costa, que puedan disponer de sus tierras siempre que eta se realice de manera excepcional, en interés de la comunidad y se pague el precio en dinero por adelantado; y que sea aprobado por el voto a favor de no menos el cincuenta por ciento de los miembros calificados de la comunidad reunidos en asamblea general, instalada con el quórum correspondiente y siempre que la misma haya sido convocada expresa y únicamente con tal finalidad. De acuerdo a lo antes señalado, revisada la partida 21000661 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete correspondiente a la Comunidad Campesina de Cañete se advierte que don Gilberto Gutiérrez Torres y Luis Alberto Sánchez*



Gonzales, no cuentan con facultades expresas para vender, en nombre de la comunidad, el área de 7,090m<sup>2</sup> con los linderos y medidas perimétricas señaladas en la escritura pública adjunta, que forma parte del predio inscrito en la partida 90094483 de propiedad de la comunidad a favor de Paulina Oyarzabal de Gutiérrez y cónyuge Gilberto Gutiérrez Torres por el precio de S/. 1,000. En consecuencia, a fin de continuar con la calificación integral del presente título, como acto previo, sírvase inscribir en el Reg. de Personas Jurídicas, el señalado poder, otorgado conforme a las formalidades señaladas en el primer párrafo mediante junta convocada expresa y únicamente para tratar la señalada transferencia, la misma que deberá ser de fecha anterior al otorgamiento de la escritura pública de fecha 13/10/2008. Asimismo, deberá acreditar las facultades del representante de la comunidad, para contratar consigo mismo."

Por tanto, la idea es uniformizar los criterios en primera instancia.

Respecto a los argumentos transcritos del SA, era sólo para efectos que se conozca la posición contraria, sin que ello implique otorgarle legitimidad alguna para intervenir en el presente Pleno.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** interviene y señala que:

En un primer momento, propuse el tema para que sea analizado en un pleno con ocasión de una apelación que debe salir esta semana, pero no porque exista discrepancia entre la posición del superintendente adjunto y la del Tribunal; sino simplemente para convertir en acuerdo un criterio que ya ha sido adoptado en forma reiterada, y así tener mayor sustento porque a pesar de la sanción a algunos miembros del Tribunal ello no perjudica la labor y la continuidad en el criterio del Tribunal.

A continuación, se sometió a votación los siguientes criterios para su aprobación como Precedente de Observancia Obligatoria:

#### **OTORGAMIENTO DE PODERES POR COMUNIDAD CAMPESINA**

*"El ejercicio del cargo directivo es independiente del poder que pueda otorgarse ya que, a menos que las normas legales o estatutarias así lo establezcan, el integrante del órgano directivo no ejerce de manera individual la representación de la persona jurídica, salvo que se le otorgue poder en dicho sentido e inversamente, no es necesario ser miembro de la directiva para ser designado representante de la persona jurídica".*

*"Las normas que regulan a las comunidades campesinas permiten que éstas puedan realizar actos de disposición respecto de sus tierras, no habiéndose establecido restricción alguna a la posibilidad de otorgar poderes para efectuar actos de disposición, gravamen o arrendamiento, por lo que si estos actos se realizan continuamente o no, no es un aspecto que se encuentra comprendido en la calificación del título. Lo que sí se encuentra dentro de la calificación es la*



verificación del cumplimiento del quórum para la disposición de tierras de la comunidad exigido por el artículo 10 de la Ley N° 26505".

Luego de la votación se da los siguientes resultados:

**A favor:** Martha Silva, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Luis Aliaga, Mariella Aldana, Gloria Salvatierra, Samuel Gálvez, Andrea Gotuzzo, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Jorge Tapia, Fernando Tarazona. Raúl Delgado vota a favor de la primera parte. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Ninguno.

Por lo tanto, queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria el siguiente criterio:

#### **OTORGAMIENTO DE PODERES POR COMUNIDAD CAMPESINA**

*"El ejercicio del cargo directivo es independiente del poder que pueda otorgarse ya que, a menos que las normas legales o estatutarias así lo establezcan, el integrante del órgano directivo no ejerce de manera individual la representación de la persona jurídica, salvo que se le otorgue poder en dicho sentido e inversamente, no es necesario ser miembro de la directiva para ser designado representante de la persona jurídica".*

*"Las normas que regulan a las comunidades campesinas permiten que éstas puedan realizar actos de disposición respecto de sus tierras, no habiéndose establecido restricción alguna a la posibilidad de otorgar poderes para efectuar actos de disposición, gravamen o arrendamiento, por lo que si estos actos se realizan continuamente o no, no es un aspecto que se encuentra comprendido en la calificación del título. Lo que sí se encuentra dentro de la calificación es la verificación del cumplimiento del quórum para la disposición de tierras de la comunidad exigido por el artículo 10 de la Ley N° 26505".*

Criterio sustentado las resoluciones N° 012-2000-ORLC/TR del 24/1/2000, Res. 460-2007-SUNARP-TR-L del 13/7/2007 y Res. 230-2008-SUNARP-TR-L del 29/2/2008, Res. 358-2011-SUNARP-TR-L, Res. 377-2011-SUNARP-TR-L.

Por otro lado, la Vocal **Mariella Aldana** propuso un texto para la sumilla, que se transcribe a continuación:

#### **"PODERES OTORGADOS POR ASAMBLEA GENERAL DE COMUNIDAD CAMPESINA**

*"Salvo disposición distinta del estatuto, la asamblea general de una comunidad campesina puede otorgar poder para la transferencia de sus tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal.*





Salvo disposición distinta del estatuto, en el poder para disposición de las tierras no se requiere describir cada uno de los predios que serán objeto de enajenación."

Siendo las 12:30 p.m., del día lunes 20 de junio de 2011, se levantó la sesión. Posteriormente, se procederá a discutir si se adopta la sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana.

En la ciudad de Lima, siendo las 11:00 de la mañana del día viernes 01 de julio de 2011, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de 16 vocales: Rosario Guerra Macedo, Presidenta, Nora Mariella Aldana Duran, Secretaria Técnica, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Elena Vásquez Torres, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Jorge Tapia Palacios, Raúl Delgado Nieto, Pedro Álamo Hidalgo, Fredy Luis Silva Villajuan, Fernando Tarazona Alvarado, Rolando Acosta Sánchez, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Morgan Plaza, Samuel Gálvez Troncos, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano y Martha del Carmen Silva Díaz.

La Presidenta del Tribunal Registral interviene y señala que se someterán a votación las sumillas propuestas sobre otorgamiento de poder en Comunidades Campesina.

#### **Posición 1: Sumilla Original**

##### **OTORGAMIENTO DE PODERES POR COMUNIDAD CAMPESINA**

*"El ejercicio del cargo directivo es independiente del poder que pueda otorgarse ya que, a menos que las normas legales o estatutarias así lo establezcan, el integrante del órgano directivo no ejerce de manera individual la representación de la persona jurídica, salvo que se le otorgue poder en dicho sentido e inversamente, no es necesario ser miembro de la directiva para ser designado representante de la persona jurídica".*

*"Las normas que regulan a las comunidades campesinas permiten que éstas puedan realizar actos de disposición respecto de sus tierras, no habiéndose establecido restricción alguna a la posibilidad de otorgar poderes para efectuar actos de disposición, gravamen o arrendamiento, por lo que si estos actos se realizan continuamente o no, no es un aspecto que se encuentra comprendido en la calificación del título. Lo que sí se encuentra dentro de la calificación es la verificación del cumplimiento del quórum para la disposición de tierras de la comunidad exigido por el artículo 10 de la Ley N° 26505".*

#### **Posición 2. Sumilla propuesta por Mariella Aldana**

##### **"PODERES OTORGADOS POR ASAMBLEA GENERAL DE COMUNIDAD CAMPESINA**

"Salvo disposición distinta del estatuto, la asamblea general de una comunidad campesina puede otorgar poder para la transferencia de sus tierras, ya sea a favor



de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal.

Salvo disposición distinta del estatuto, en el poder para disposición de las tierras no se requiere describir cada uno de los predios que serán objeto de enajenación."

El Vocal Hugo Echevarría interviene y propone un agregado a la sumilla de la Vocal Mariella Aldana:

*"Salvo disposición distinta del estatuto, la asamblea general de una comunidad campesina, cumpliendo el quórum y la mayoría para disposición de tierras exigido por las normas legales aplicables, puede otorgar poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal.*

*Salvo disposición distinta del estatuto, en el poder para disposición de las tierras no se requiere describir cada uno de los predios que serán objeto de enajenación."*

Luego de la votación se da los siguientes resultados:

**A favor:** Raúl Delgado, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Fredy Silva, Mariella Aldana, Fernando Tarazona, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Elena Vásquez, Martha Silva, Pedro Álamo, Hugo Echevarría, Walter Morgan, Rosario Guerra. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Ninguno.

En consecuencia, queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria el siguiente criterio:

#### **OTORGAMIENTO DE PODERES POR COMUNIDAD CAMPESINA**

*"Salvo disposición distinta del estatuto, la asamblea general de una comunidad campesina, cumpliendo el quórum y la mayoría para la disposición de tierras exigido por las normas legales aplicables, puede otorgar poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal.*

*Salvo disposición distinta del estatuto, en el poder para disposición de las tierras no se requiere describir cada uno de los predios que serán objeto de enajenación."*

Criterio sustentado en las resoluciones N° 012-2000-ORLC/TR del 24/1/2000, Res. 460-2007-SUNARP-TR-L del 13/7/2007, Res. 230-2008-SUNARP-TR-L del 29/2/2008, Res. 358-2011-SUNARP-TR-L y Res. 377-2011-SUNARP-TR-L.

Siendo las 02:24 p.m., del día viernes 01 de julio de 2011, se levantó la sesión, procediéndose a la suscripción de la presente acta.

.....  
MARIELLA ALDANA DURÁN  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO  
Presidenta del Tribunal Registral  
SUNARP